

KOOPOVEREENKOMST

Huis ter Kleef

Kleverlaan 9 te Haarlem

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.F. van Wier, hoofd van de afdeling Vastgoed van de hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. met het nummer, hierna te noemen: “de verkoper”.

en

Stadsherstel Amsterdam N.V. ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer KvK 57841594, Vestigingsnr. 000027244229, gevestigd te Amsterdam, Amstelveld 10, postcode 1017 JD rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur mr. A. Meerstadt MRE, hierna te noemen: “de koper”

Overwegende:

- Dat koper zeer ruime ervaring, kennis en kunde heeft m.b.t. het restaureren en exploiteren van Rijksmonumenten;
- Dat het verkochte een Rijksmonument is met nummer 19449;
- Dat koper zal waarborgen dat het verkochte deskundig wordt gerestaureerd, alles in overeenstemming met de aard en historie en monumentale status van het gebouw;
- Dat Koper het verkochte in goede monumentale staat zal onderhouden en exploiteren. Eén en ander in lijn met de status van het verkochte als rijksmonument;
- Dat koper en verkoper al geruime tijd in gesprek zijn over een mogelijke aankoop van de voormalige kaatsbaan, en de afspraken wensen vast te leggen in deze overeenkomst.

Komen het volgende overeen:

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt een gedeelte van het perceel met bijbehorende bebouwing, plaatselijk bekend Kleverlaan 9, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie G, nummer 3178, groot ca. 322 m², zoals gearceerd staat aangegeven op tekening nummer 15177, als bijlage 1 bijgevoegd, zulks voor een koopprijs van € 240.000,00 k.k., exclusief overdrachtsbelasting (zegge: tweehonderdveertigduizend euro, exclusief kosten koper en overdrachtsbelasting), omvattende de vermogenswaarde van gemeld perceel, hierna te noemen “het verkochte”.

Artikel 1 Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem (Bijlage 1) en vormen met deze overeenkomst een onverbrekelijk geheel. Behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2.1. 1^e zin wordt gewijzigd in:

Het verkochte wordt overgedragen in de staat waarin deze zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevindt, leeg en ontruimd.

Artikel 2.3.1. wordt gewijzigd in:

De notariële akte wordt ondertekend binnen een maand nadat het verkochte leeg en ontruimd geleverd kan worden doch als streefdatum 1 februari 2016. Door de koper is gekozen voor het notariskantoor mr M.J. Meijer notarissen N.V., notaris mr C. Hagendijk, Keizersgracht 695-699, 1017 DW Amsterdam (Postbus 1556, 1000 BN Amsterdam), hierna te noemen “notaris”.

Artikel 2.5. wordt gewijzigd in:

Direct na het definitieve verkoopbesluit door Burgemeester en Wethouders zal levering en betaling van de koopsom plaatsvinden. Indien het verkoopbesluit niet tot stand komt zal de transactie geen doorgang vinden en zal er over en weer geen verrekening van eventuele kosten plaatsvinden.

Artikel 2.8. laatste alinea wordt gewijzigd in:

De koper verplicht zich bij het plaatsen of laten plaatsen van tijdelijke voorzieningen met de ambtenaar die integraal toezicht houdt op de bouw, overleg te plegen over de juiste plaatsen. .

Artikel 2.10.1. en 2.10.2 wordt niet van toepassing verklaard.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.15, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 3.2.1. wordt gewijzigd in:

De koper is verplicht ”het verkochte”, in overeenstemming met aard en historie, te renoveren/restaureren en te onderhouden waarbij koper zal waarborgen dat het verkochte blijft voortbestaan. Hierbij is van belang dat het verkochte is aangewezen als beschermd rijksmonument als bedoeld in de Monumentenwet.

Artikel 3.2.2. wordt gewijzigd in:

NV Stadsherstel verwerft het verkochte met het uitdrukkelijke doel dit te restaureren. Zij heeft hiervoor eerder aantoonbare resultaten behaald en langjarige ervaring opgedaan. De restauratie van het verkochte zal uiterlijk 2 jaar na het verlenen van de vergunning, docht uiterlijk 31 december 2017 zijn voltooid. Indien blijkt dat deze datum niet wordt gehaald, treden partijen in overleg. Indien hieruit volgt dat aankoop door de gemeente van het verkochte de restauratie kan bespoedigen heeft zij het recht om het verkochte aan te kopen conform de wijze van waardebepaling zoals opgenomen in artikel 6.4 van deze overeenkomst.

Artikel 2 Bevoegdheid

Koper en verkoper verklaren uitdrukkelijk dat deze transactie geschiedt voor de verkoper onder het voorbehoud dat het overleg met de verantwoordelijke raadscommissie voor het college geen aanleiding geeft het besluit tot verkoop niet te nemen en voor de koper onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen van NV Stadsherstel.

Artikel 3 Bestemmingsbeding

3.1 Functie yoga

Het verkochte heeft thans de bestemming maatschappelijke doeleinden. De koper heeft de intentie om een yoga studio in het gebouw te doen vestigen. In het vastgestelde bestemmingsplan “Bomenbuurt” is voor deze locatie de bestemming die daartoe nodig is opgenomen. Verkoper bevestigt in deze middels een brief met nummer 253203 dat yoga passend is binnen de in het bestemmingsplan opgenomen functies. Deze brief is opgenomen in Bijlage 2 bij deze overeenkomst. Koper heeft de bevoegdheid om binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan Bomenbuurt aan het verkochte een andere bestemming te geven dan yogastudio.

3.2 Gebiedsvisie Kleverlaan

De koper verklaart akkoord te zijn met de ontwikkeling van de gebiedsvisie Kleverlaanzone (Bijlage 3) conform de startnotitie met de daarin opgenomen randvoorwaarden zoals die door het college van de gemeente Haarlem is goedgekeurd d.d. 19 oktober 2010 met besluitnummer 2010/292318. In de voormelde gebiedsvisie zijn de ruimtelijke kaders aangegeven voor de herontwikkeling van de voormalige stadskweektuin. Het uitgangspunt is een duurzame ontwikkeling van de Kleverlaanzone.

3.3 Initiatieven Haarlemmer Kweektuin

Koper is in dit kader ook bekend met de plannen op de Kweektuin aan de Kleverlaan, de inzet van de Stichting Haarlemmer Kweektuin, en de hiermee samenhangende intenties van partijen.

Koper verklaart zich te zullen inspannen om te werken aan het welslagen van dit initiatief en geen activiteiten te zullen ontplooiën die dit initiatief kunnen tegenwerken.

Indien dit initiatief vertraagt dan wel niet slaagt, is dit voor koper geen grond om de overeenkomst te ontbinden. Ook zal dit voor koper geen reden kunnen zijn om een andere dan de nu overeengekomen functie te huisvesten in het verkochte.

3.4 Rijksmonument

Bij koper is bekend dat het verkochte is aangewezen als beschermd rijksmonument als bedoeld in de Monumentenwet. Koper is bekend met de hieraan verbonden rechten en plichten.

Artikel 4 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op het artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en artikel 3 van deze overeenkomst, zodanig dat de

verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het verkochte.

Artikel 5 Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen.

Artikel 6 Bijzondere voorwaarden

In afwijking/aanvulling van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem gelden tussen koper en verkoper nog de navolgende bijzondere voorwaarden:

6.1 Mogelijke sloopwerkzaamheden

Koper zal de bestaande en bij partijen bekende corridor tussen het witte gebouw en het verkochte niet slopen ten behoeve van de noodzakelijke restauratie. In overleg met de eigenaar en gebruiker van de omliggende gronden en opstallen kan alsnog worden besloten over het al dan niet slopen van de huidige corridor naar het kantoorgebouw en de overkapping naar de beheerderswoning. Mogelijke hieruit voortkomende kosten komen niet voor rekening van Verkoper en niet voor rekening Koper.

6.2 Nutsvoorzieningen

De nutsvoorzieningen zullen door verkoper worden afgekoppeld. Koper dient zorg te dragen voor de aanvraag van de nutsaansluitingen en de daarbij behorende meters. Koper en verkoper zullen met betrekking tot de Nutsvoorzieningen in overleg treden met de eigenaar/gebruiker van de omliggende gronden en gebouwen over een meest economische oplossing ten aanzien van het loskoppelen en het al dan niet aanbrengen van tussenmeters. Kosten met betrekking tot het aansluiten van de nutsvoorzieningen van het verkochte komen voor rekening Koper. Koper garandeert dat alle nutsvoorzieningen alsmede de functionaliteit ervan naar de overige opstallen binnen de voormalige Haarlemmer Kweektuin in stand blijven, dit voor zover er een directe en aantoonbare relatie is met het verkochte.

6.3 Vergunningsaanvraag restauratie en verbouwing

Ten behoeve van de vergunningverlening (Wabo) m.b.t. restauratie en verbouwing zal de koper de benodigde vergunningen aanvragen. Alle voor deze aanvraag benodigde werkzaamheden en stukken worden door de koper geleverd. Alle voor deze aanvraag te maken en hieruit voortvloeiende kosten (zoals legeskosten) zijn voor rekening van de koper.

6.4 Terugkoopbeding

Indien koper (of diens rechtverkrijgende(n) onder algemene titel, hierna eveneens te noemen koper) voornemens is het verkochte, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, is hij gehouden om het verkochte allereerst aan verkoper (of diens rechtverkrijgende(n) onder algemene titel, hierna eveneens te noemen verkoper) te koop aan te bieden. Als verkoper zich bereid verklaard heeft om eigenaar/beperkt gerechtigde te worden, treden partijen met elkaar in onderhandeling over de koopprijs.

Als partijen binnen een termijn van 8 weken nadat verkoper koper heeft bericht dat hij bereid is eigenaar/beperkt gerechtigde te worden geen overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en de overige voorwaarden, zullen partijen in onderling overleg een door de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM) erkende taxateur aanstellen om de waarde van het verkochte in het economische verkeer op de datum van aanbieding bindend vast te stellen.

Bij gebreke van overeenstemming over de te benoemen taxateur, zal het verkochte gewaardeerd worden door drie taxateurs, allen erkend door de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM).

Ieder van de partijen zal op eigen kosten de taxateur aanwijzen en vervolgens zullen de door partijen aangewezen taxateurs samen een derde taxateur aanwijzen, terwijl de kosten van deze laatste taxateur door beide partijen ieder voor de helft worden gedragen.

Bij verschil van opvatting tussen de drie taxateurs, wordt door hen bij de taxatie het gemiddelde van hun waarderingen aangehouden.

Als partijen het niet eens worden over de benoeming van de drie taxateurs, zal – op verzoek van de meest gerede partij - de kantonrechter een taxateur benoemen. De taxateurs(s) dient/dienen uiterlijk zes weken na de benoeming tot deskundige(n) het taxatierapport uit te brengen.

Koper zal binnen 21 dagen na het uitbrengen van het taxatierapport bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot aan verkoper berichten of hij zijn aanbod gestand doet. Als koper geen bericht stuurt binnen de gestelde termijn, dan wel bericht het aanbod niet gestand te willen doen, geldt het aanbod aan verkoper als herroepen. In dat geval is koper niet bevoegd het verkochte te vervreemden aan een derde, voor de duur van 9 maanden. De kosten verband houdende met de hiervoor bedoelde procedure zijn in dat geval voor rekening van koper.

Als koper bericht dat hij het aanbod gestand wenst te doen, dient verkoper binnen 8 weken na ontvangst van het bericht van gestanddoening bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot kenbaar te maken of hij het verkochte wenst te kopen voor de door de taxateur(s) vastgestelde waarde. Als verkoper het aanbod aanvaardt, zal de akte van levering binnen drie maanden na de dag waarop koper het bericht van aanvaarding heeft ontvangen, worden gepasseerd door een notaris die door de verkoper is aangewezen.

Als verkoper het aanbod niet binnen de gestelde termijn aanvaardt, komen de kosten verband houdende met de procedure als hiervoor vermeld, voor rekening van verkoper. Koper is in dat geval (gedurende een periode van 9 (negen) maanden) vrij tot vervreemding van het verkochte aan een derde over te gaan, met dien verstande dat hij niet bevoegd zal zijn het verkochte tegen voor de derde(n) gunstiger voorwaarden dan de voorwaarden bedongen jegens verkoper te verkopen en te leveren.

Tenzij op het moment van vervreemding andere regels binnen de gemeente Haarlem of binnen Nederland gebruikelijker zijn dan hetgeen hierboven is verwoord, zal de waardevaststelling overeenkomstig die regels plaatsvinden. Koper kan een voorstel omtrent deze andere wijze van waardevaststelling voorleggen aan het college van Burgemeester en Wethouders.

6.5 Erfdienstbaarheid

Ten behoeve van het door koper aan te kopen gedeelte van het verkochte ten laste van een gedeelte van het in eigendom van de verkoper blijvende perceel, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie G, nummer 3178 wordt een recht van overpad gevestigd, zodanig dat het verkochte in exploitatie te nemen is, zie hiervoor ook artikel 6.6, en tevens ter zekering van het uit te voeren benodigde onderhoud. Een en ander is aangegeven op de bijgevoegde situatietekening met nr. 15177 (Bijlage 1).

6.6 Toegankelijkheid

Koper wenst dat het gekochte ten tijde van de exploitatie voor bezoekers van het verkochte vrij toegankelijk is vanaf de Kleverlaan. Hiervoor zal een recht van overpad worden verkregen via de hoofdentree aan de Kleverlaan. Tevens wenst koper dat het verkochte toegankelijk is voor beheer en onderhoud, leveringen van goederen etc. Hiervoor is de zij ingang aan de van Spijtsstraat bedoeld. Ten aanzien van deze ingang en toegangsweg geldt dat deze mogelijk in de toekomst zal wijzigen als gevolg van de voorgenomen ingrepen op de Kweektuin. Alsdan zal de feitelijke route opnieuw tussen partijen worden vastgesteld. De nu afgesproken rechten van overpad zijn weergegeven op tekening met nummer 15177.

Indien de betreffende grond (geen onderdeel uitmakend van het verkochte), door verkoper in erfpacht wordt uitgegeven dan zal in de erfpachtovereenkomst hierover een bepaling ten gunste van koper worden opgenomen. Op hoofdlijnen zal deze bepaling behelzen dat door de eigenaar van het Huis ter Kleef het op tekening met nr. 15177 aangegeven gedeelte zal gebruiken als toegangsweg tot het verkochte, waarbij tevens het onderscheid zal worden gemaakt tussen “bezoekers” en “leveranciers” zoals bovenstaand weergegeven.

Koper heeft begrip voor het gegeven dat de Kweektuin vastgestelde openingstijden heeft, welke mogelijk anders zijn dan de toekomstige gebruiker van het verkochte wenst. Om te voorkomen dat onbevoegden zich op het terrein begeven zal in goed gezamenlijk overleg tussen koper danwel gebruiker van het verkochte en verkoper danwel beheerder van het terrein, een technische oplossing (kleine poortbediening Kleverlaan met bewaking o.i.d.) worden gezocht om buiten de normale openingstijden van het terrein de toegang van bezoekers aan het verkochte mogelijk te maken.

6.7 Gebruik buitenruimte aan achterzijde verkochte

Het is koper toegestaan om een beperkt deel van de buitenruimte (geen onderdeel uitmakend van het verkochte), zoals in het aangegeven rode gedeelte op bijgevoegde tekening met nr. 15177 (Bijlage 1) te gebruiken als ondersteuning van de gebruiksfunctie. Dit gebruik heeft niet de verschijningsvorm van een (commerciële) horeca- en/of terrasfunctie.

Indien de betreffende grond door verkoper in erfpacht wordt uitgegeven dan zal in de erfpachtovereenkomst hierover een bepaling worden opgenomen. Op hoofdlijnen zal deze bepaling behelzen dat de eigenaar van het Huis ter Kleef het op bijgevoegde tekening met nr. 15177 (Bijlage 1) aangegeven gedeelte zal gebruiken ter ondersteuning van de gebruiksfunctie, waarbij het gebruik niet de verschijningsvorm heeft van een (commerciële) horeca- en/of terrasfunctie.

6.8 Kettingbeding

Indien er een bestemmingswijziging plaatsvindt in het bestemmingsplan op verzoek van NV Stadsherstel, geldt het navolgende. Indien de waarde van het pand na bestemmingswijziging hoger is dan de waarde van het pand na restauratie vindt een verrekening tussen partijen plaats. Om deze waarde te kunnen vergelijken zal de aankoop prijs + de investeringen bij restauratie (minus provinciale subsidie aangaande de restauratie) alsmede alle investeringen die nadien door NV Stadsherstel zijn gedaan worden geïndexeerd (hiervoor geldt de gemiddelde jaarlijkse inflatie over betreffende periode). Dit zal gebeuren naar de datum van de definitieve bestemmingswijziging. Een onafhankelijke taxatie zal (gelijk aan de wijze waarop dit in het artikel (6.4 van de overeenkomst) omtrent het 1e recht van koop is geregeld) de waarde na bestemmingswijziging vaststellen. De verrekening tussen partijen is als volgt, indien de datum van de definitieve bestemmingswijziging binnen 1 jaar na gereedkoming restauratie zal 50% van de meerwaarde aan de gemeente worden voldaan. Dit percentage zal jaarlijks met 5% worden verminderd.

Artikel 7. Bodem

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het verkochte komen de koper en de verkoper het navolgende overeen.

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- b. Er is door verkoper onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging rond het verkochte. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport Verkennend bodemonderzoek Kleverlaan 9 te Haarlem, Kweektuin-terrein, gedateerd 16 april 2015, opgesteld door gemeente Haarlem, Stadszaken, afdeling Milieu met als projectnummer 815023. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. De verkoper verwijst naar dit - aan deze akte gehechte - onderzoeksrapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het verkochte. Het rapport is bijgevoegd als (Bijlage 4) bij deze overeenkomst.
- c. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat rond het verkochte de grond en het grondwater maximaal licht zijn verontreinigd. De verontreinigende stoffen zijn enkele zware metalen, PAK en drins(som). Plaatselijk is het grondwater licht verontreinigd met barium. De activiteiten uit het verleden hebben geen ernstige verontreinigingen veroorzaakt. Er zijn geen verontreinigingen geconstateerd die normaal gebruik van het verkochte belemmeren
- d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat, anders dan vergelijkbaar met de verontreinigingen zoals vermeld in het onderzoek.
- e. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging. Mogelijke

saneringskosten dan wel kosten die voortkomen uit een hiermee samenhangend vergroot exploitatierisico zijn voor rekening koper. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

f. De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip draagt de koper het risico van het verkochte.

Artikel 8. Asbest

Koper is bekend met Asbestonderzoek d.d. 1 juli 2014 en het onderzoek in de kruipruimte d.d. 1 april 2015. Koper verklaart dat verkoper geen aansprakelijkheid heeft m.b.t. mogelijke aanwezigheid van asbest in, onder of nabij het verkochte. Mogelijke saneringskosten dan wel kosten die voortkomen uit een hiermee samenhangend vergoot exploitatierisico zijn voor rekening koper. Deze onderzoeken zijn als Bijlage 4 bijgevoegd.

Artikel 9. Ontbindende voorwaarde

De onderhavige overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat:

1. verkoper niet uiterlijk op **22 januari 2016** het vereiste besluit tot het aangaan van de onderhavige overeenkomst heeft genomen en verkoper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd aan de notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toestemming(en), deze overeenkomst wil ontbinden.
2. koper niet uiterlijk op **22 januari 2016** de vereiste goedkeuring heeft van haar Raad van Commissarissen en koper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd aan de notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toestemming(en), deze overeenkomst wil ontbinden.

De verkoper,

De koper,

Plaats en datum,

Plaats en datum,

Bijlagen bij deze overeenkomst

- 1 Situatiekening inclusief buitenruimte en erfdienstbaarheden met nummer 15177
- 2 Brief inzake functie Yoga met nummer 253203
- 3 Gebiedsvisie Kleverlaanzone
- 4 Verkennend bodemonderzoek Kleverlaan 9 d.d. 16 april 2015, nummer 815023
- 5 Asbestonderzoek gebouw d.d. 1 juli 2014 en asbestonderzoek kruipruimte d.d. 1 april 2015